

Park-PFI事業に係る進捗状況等について

令和5年3月7日
都市整備部

1 概要

公募設置管理制度（Park-PFI）を活用して事業を実施している中央公園及び木伏緑地について、それぞれの進捗状況等を説明するものである。

2 中央公園について

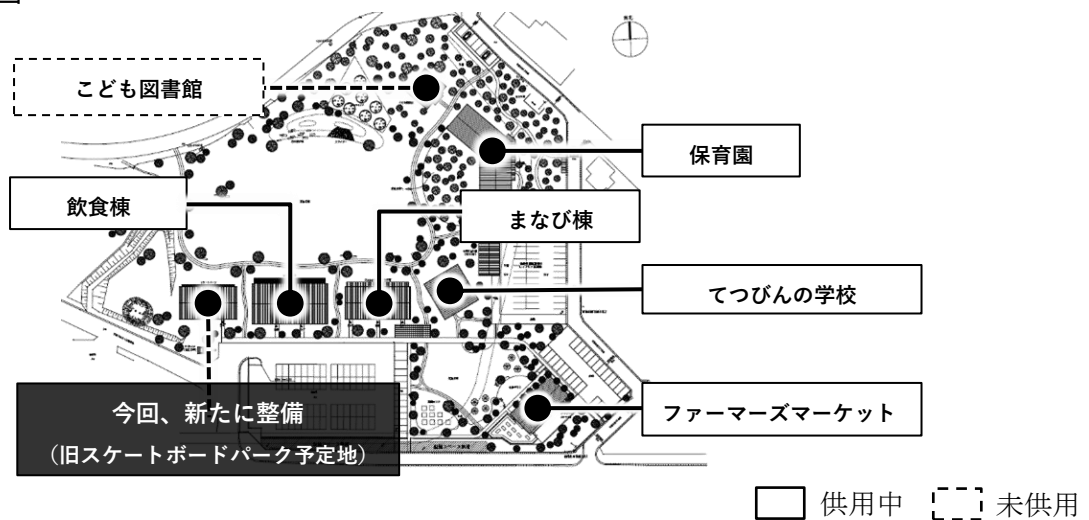
中央公園整備事業は、未整備区域の整備促進や待機児童の解消や維持管理費の低減等を目的として、「あそびを学び、学びを遊ぶ」を事業コンセプトに、様々なコンテンツを通じ幅広い世代が集まり、つながり、楽しみ、学び合う場を目指し、これまで6事業者で整備を推進してきた。

昨今の社会情勢から、施設の建設コストが高騰し投資回収が困難になったため、1事業者が撤退し、当該事業者による整備を予定していたスケートボードパークが整備中止となり、現在は5事業者で事業を推進している。詳しくは後述の【参考】を参照。

今回、既存の事業者から、公園管理者である本市に対し、旧スケートボードパーク予定地に新たに施設を建設したい旨の申し出があり、「緑のまちづくり会議」（法定協議会）の審査を経て、都市公園法第5条の6第2項第2号に掲げる「都市公園の利用者の利便の一層の向上に寄与するもの」に該当する変更として、市はこれを承認した。

(1) 今回新たに整備する施設

配置図



①施設概要

- ・業態 : 飲食施設
- ・建築面積 : 約 50 坪 (想定)
- ・外観 : BeBA TERRACE 内にある既存施設と同様に、切妻屋根+木造外壁



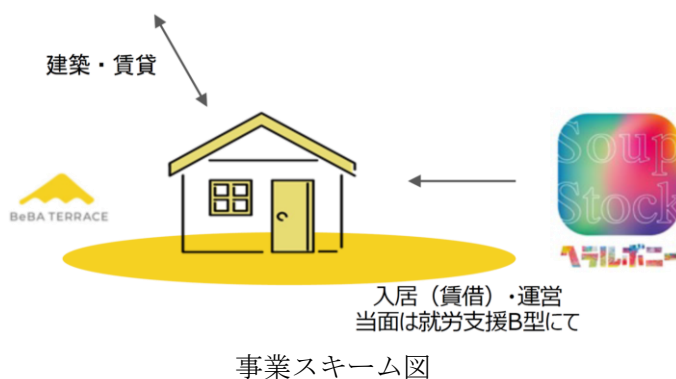
外観イメージ (写真は BeBA TERRACE 飲食棟)

②事業スキーム及び入居テナント

BeBA TERRACE 既存事業者 (株)グーグスダーダ) が施設整備を行い、当該事業者によるテナントリーシングの結果、(株)ヘラルボニーがテナントとして入居し、スープを提供する飲食事業を行うもの。内観等でヘラルボニーがアートプロデュース予定。

スープを提供することとなった経緯として、障がい者をスタッフとして運営していくためには、調理工程を単純化させる必要があり、スープはその点において優れている点によるものである。

BeBA TERRACE 事業者



(2) BeBA TERRACE の中での本施設の位置付け

①ねらい

- ・公園利用者の利便性向上
テイクアウトしやすい飲食形態であり、公園利用者の利便性が向上し、BeBA TERRACE の賑わいを更に創出する。
- ・BeBA TERRACE の運営の拡充
スケートボードパーク事業者の撤退に伴い、事業運営において1事業者当たりの負担が大きくなったが、施設が整備されることで、充実した運営・維持管理が見込まれる。

- ・障がいのある人の労働工賃課題の解決
福祉施設で働く障がいのある人の平均月額所得が約 17,000 円である現状を鑑み、障がい者の工賃を向上させる場を設ける。

②不登校傾向児童支援事業との関係

- ・BeBA TERRACE プロジェクトでは、盛岡市における不登校傾向児等の都市の経営課題解決に資する事業を展開していくものである。
- ・同プロジェクトで行われる不登校傾向児童支援事業は、学校教育とは異なる、働く大人の姿を間近で見て、自ら答えを見出せる子どもを育てること目指した教育事業である。
- ・本施設が整備されることで、子どもたちが、健常者だけではなく障がいを持つ方とも触れ合う機会が生まれ、子どもたちはそこで新しい気づき・学びを得ることができる。

(3) 今後のスケジュール（予定）

- ・ 5 月頃 工事着工
- ・ 10 月頃 供用開始

3 中央公園における施設の供用状況等

令和 4 年 11 月 24 日に開催された全員協議会で中央公園内の施設の供用状況について報告したが、今回の新施設とともに、となったことから再度報告する。

施設名	施設所有者	テナント	供用開始時期		変更理由
			全協説明時	2/13 時点	
こども図書館	株式会社みんなの未来計画	—	R5. 3 月予定	R5 年度予定	設計等見直しのため
保育園	株式会社みんなの未来計画	—	R2. 10 月	変更なし	
てつびんの学校 「SUNABA」	タヤマスタジオ株式会社	—	R4. 12 月予定	R5. 2 月 3 日	内装工事に時間を要したため
まなび棟	株式会社グーグスターダ	ドッグサロン「coat colors」	R4. 10 月 22 日	変更なし	
		洋菓子店「Naif」	R4. 10 月 19 日	変更なし	
		ホームスパン工房「Looms」	R4. 10 月 22 日	変更なし	
		コーヒースタンド「CAFÉ LAube」	R4. 11 月予定	R5. 3 月以降	設計等見直しのため
飲食棟	株式会社MDS	—	R4. 2 月	変更なし	
ファーマーズ マーケット	株式会社Mファーム	—	R3. 6 月	変更なし	
飲食施設	株式会社グーグスターダ	株式会社ヘラルボニー（店舗名未定）	—	R5. 10 月予定	

【参考】これまでの経緯について

- ・平成30年11月 市において公募を実施。(都市公園法第5条の2) 3件の応募あり。
- ・令和元年5月 「緑のまちづくり会議」(法定協議会)の審査により事業者を選定。
(同法第5条の4)市においてテナントリーシングも含めて当該事業者が行うものとして事業計画を認定。(同法第5条の5)
- ・令和3年1月 事業者からの第1回計画変更申請。(同法第5条の6)
- ・ 2月 「緑のまちづくり会議」の審査を経て、市において第1回計画変更の承認。
- ・令和4年10月 事業者からの第2回計画変更申請。
- ・ 11月 「緑のまちづくり会議」の審査を経て、市において第2回計画変更の承認。

	事業者	事業内容	変更理由
当初 (令和2年5月26日認定)	(株)みんなのみらい計画 (株)MDS タヤマスタジオ(株)	・保育園 ・飲食店 ・てつびんの学校 ・フリースクール ・まなび棟 シェアオフィス	—
第1回変更 (令和3年2月3日変更認定)	(株)みんなのみらい計画 (株)MDS タヤマスタジオ(株) (株)エムファーム (株)Gugusdada 岩手門崎丑牧場(有)	・保育園+こども図書館 ・フリースクール ・飲食店 ・てつびんの学校 ・まなび棟 ・スケートボードパーク ・ファーマーズマーケット	新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響で事業進捗に支障が生じていたが、当初計画の具体化を進めるに当たり、学びや不登校児対策という理念を体現し、事業の安定化を図るため、事業者並びに整備コンテンツを追加することとした。
第2回変更 (令和4年11月2日変更認定)	(株)みんなのみらい計画 (株)MDS タヤマスタジオ(株) (株)エムファーム (株)Gugusdada	事業者の岩手門崎丑牧場(有)の撤退に伴い、上記事業内容のスケートボードパークの整備中止	新型コロナウイルス感染拡大に伴う資材価格の高騰等により、スケートボードパーク棟への投資回収が見込めず、事業推進が困難となったため、事業者並びに整備コンテンツが変更となった。

4 木伏緑地について

木伏緑地整備事業は、公園利用者等の利便性向上や公衆用トイレの整備、維持管理費の低減等を目的とし、water neighborhood（水辺界隈の生活者になろう）を事業コンセプトに整備を行った。

令和元年9月のリニューアルオープン以来、開運橋前の北上川で、通行者や近隣住民をはじめ、市民や観光客が水辺空間として様々なアクティビティや飲食を楽しむ盛岡らしい魅力的な日常を生み出しており、3つのエリア（盛岡駅前、大通り、材木町）を結ぶ拠点形成している。

(1) これまでの経緯

- ・木伏緑地整備事業は、平成30年6月に市が公募を行い、同年8月に事業者（ゼロイチキュー合 同会社）を選定し、テナントリーシングも含めて当該事業者が行うものとして事業計画を認定。平成31年に公園施設設置許可を行う。
- ・今回、事業者による既存施設のテナントシーリングの状況を報告する。
- ・なお、令和4年11月24日全員協議会においては、テナント状況を「全10棟のうち6棟に飲食店テナントが入居中」と説明したところ。

(2) テナント入居に係る今後の見通し

- ・令和4年12月30日にBrew Beast（下図店舗⑤／業態：クラフトビール・ハンバーガー）が賃貸期間満了に伴い退去。
- ・事業者のテナントリーシングにより店舗①、店舗⑤並びに店舗⑨にテナント入居予定。

(3) 今後の対応

- ・令和4年度内に全店舗の供用開始を目指していたが、店舗②及び店舗⑧については、現在、事業者で入居先の交渉中。
- ・木伏緑地の立地特性上、新規テナントが入居するまでの期間、木伏緑地周辺のまちづくりに寄与するような有効な活用方法について事業者と協議している。特に、かわまち大賞受賞年であることから、グリーンシーズンのイベントの更なる周辺連携、盛り上げを検討する。

(4) 木伏緑地の施設の供用状況



店舗 番号	全協説明時		2/13時点		備考
	店舗名	業態	店舗名	業態	
①	CAFÉ LAube R4.8 撤退		未公表	カフェ	R5.5月供用開始予定
②	BAUMU KUCHEN Cafe&Bar R4.9 撤退				
③	トレジオン	カフェ&バル	トレジオン	カフェ&バル	
④	大衆居酒屋モツレ	居酒屋	大衆居酒屋モツレ	居酒屋	
⑤	BrewBeast	クラフトビール ハンバーガー	未公表	ハンバーガー	R5.3月供用開始予定
⑥	サカリバ	居酒屋	サカリバ	居酒屋	
⑦	遠野食肉センター	ジンギスカン	遠野食肉センター	ジンギスカン	
⑧					
⑨	お米とポテトの店 mameta R3.10 撤退		未公表	シェアキッチン	R5.5月供用開始予定
⑩	digela	ジェラート	digela	ジェラート	

